

...
...
...

J. de Haan (RO)
G. Haanstra (RO)
Griffie

uw brief van:
1 oktober 2022

ons kenmerk:

bijlage(n):
-

datum:

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Schoterlandseweg 85-93 Hoornsterzwaag

Beste ...,

Hierbij ontvangt u de reactie van de gemeenteraad op uw zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Schoterlandseweg 85-93 te Hoornsterzwaag.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van vrijdag 9 september 2022, gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn konden zienswijzen worden ingebracht bij de gemeenteraad. Uw zienswijze was gedateerd 1 oktober 2022 en kwam binnen op 3 oktober 2022. De zienswijze werd binnen de termijn verzonden en is daarmee ontvankelijk.

Zienswijze

U heeft een zienswijze ingediend die betrekking heeft op onderstaande zaken:

- Compensatiewoning

In uw zienswijze geeft u aan bedenkingen te hebben bij de gekozen locatie voor de compensatiewoning. Hierbij draagt u enkele alternatieve opties aan, met daarbij de vraag waarom er niet voor deze opties is gekozen.

De eerste optie betreft het slopen van de huidige boerderij aan de Schoterlandseweg 93 en het realiseren van een nieuwe woning op deze locatie.

Als tweede optie draagt u aan dat de compensatiewoning het beste kan worden gerealiseerd ten zuiden van de Schoterlandseweg 85 om de bestaande lintbebouwing te respecteren. U geeft aan dat de gekozen situering van de compensatiewoning niet past in de lintbebouwing waar Hoornsterzwaag om bekend staat.

De derde aangedragen optie betreft het verder opschuiven van de compensatiewoning richting het Tsjerkepaed, waardoor er meer ruimte ontstaat voor bosgebied.

- Boomsingels

Verder richt u zich in uw zienswijze op de bestemmingsvlakken op het perceel/de percelen. U merkt op dat, in de visualisatie in de toelichting van het bestemmingsplan,

langs de randen van het perceel Schoterlandseweg 93 bomen komen te staan, in ieder geval tussen Schoterlandseweg 93 en 95. U verzoekt om deze bomen als bosgebied vast te leggen in het bestemmingsplan.

U verzoekt tevens om de bestemmingsvlakken ten noorden van Schoterlandseweg 93 minder onrustig te verdelen, waarbij volgens u de nadruk zou moeten komen te liggen op duidelijke boomsingels. Langs de grenzen van het perceel zou u ook graag boomsingels terugzien in het bestemmingsplan in de vorm van een vastgelegde bestemming "Bos".

- Kerkje 1621

De zienswijze heeft tevens betrekking op de toegang tot de zij-ingang van het kerkje 1621, welke te bereiken is via de oprit van Schoterlandseweg 93. Deze bevindt zich aan de westzijde van het Kerkje 1621. Deze ingang biedt ook ruimte voor bezoekers om te parkeren, alsmede tijdens begrafenissen voor de bode en lijkauto. U vraagt in hoeverre deze toegang tot de zij-ingang nog aanwezig is.

Als laatste merkt u op dat het pad om het Kerkje 1621, dat uitkomt op de Laweisreed, niet meer terug te vinden is in het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft het pad om het kerkje, dat begint bij Schoterlandseweg 93 en aan de noordzijde om het kerkje heenloopt. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied (2007) is dit pad wel meegenomen.

Reactie op zienswijze

1. De drie opties:

- *Optie 1 (alle bebouwing op perceel Schoterlandseweg 93 -inclusief de bestaande woning- slopen en daar een vervangende nieuwbouwwoning realiseren)*

De grondslag voor het plan ligt in de ruimte-voor-ruimte regeling uit de verordening Romte Fryslân 2014. Hiermee wordt de compensatiewoning als extra woning mogelijk gemaakt, ten opzichte van de bestaande situatie. Dit dient als (financiële) tegenprestatie voor de sloop van de beeldverstorende bedrijfsbebouwing van het voormalig agrarisch bedrijf. Uiteindelijk doel van deze regeling is dat de ruimtelijke kwaliteit rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren.

Met het vervallen van de compensatiewoning zou de tegenprestatie voor het verwijderen van beeldverstorende bebouwing vervallen, en (algemene zin) daarmee ook de bereidheid van agrariërs om over te gaan tot verwijdering van beeldverstorende bebouwing in het buitengebied.

De gemeenteraad is daarom van oordeel dat de mogelijkheid om een compensatiewoning te bouwen in het bestemmingsplan in stand moet blijven.

- *Opties 2 en 3 (alternatieve situering compensatiewoning)*

Bij de beoordeling van de situering van de compensatiewoning is enerzijds uitgegaan van de wensen van de aanvrager en anderzijds zijn voorwaarden gegeven om te komen tot een aanvaardbare inpassing in de aanwezige bebouwingsstructuur.

Hierbij is de volgende argumentatie gebruikt:

In het voorgestelde ruimtelijke concept wordt het perceel waarop de nieuwe woning is geprojecteerd, samen met het perceel Schoterlandseweg 85, als één geheel gezien (zie

figuur 1). De nieuwe woning wordt op deze wijze op "het achtererf" van de boerderij gebouwd, en wordt daarmee ervaren als "bijgebouw" en onderdeel van het boerenerf. In basis achten wij dit concept goed passend in het landelijke gebied.

De gekozen richting in het verlengde van de boerderij en de herkenbare landschappelijk noord-zuid richting zorgt voor aansluiting bij de bestaande omgeving, die waardevol is. De ruimte die vrij blijft tussen het Tsjerkepaed en de erven draagt hieraan bij en benadrukt het landschap. De bestaande boswal wordt hierbij gebruikt ter ondersteuning van de bebouwing. Een langgerekt volume in noord-zuidrichting langs deze boswal op een perceel met een minimalistische inrichting, doet recht aan de kwaliteiten van het gebied en heeft een minimale impact op de omgeving.

Het Tsjerkepaed kent geen lintstructuur en wordt overwegend gekenmerkt door solitaire percelen op enige afstand van elkaar met bebouwing gericht op weg. Voor het nieuwe perceel en de bebouwing wordt op deze karakteristiek aangesloten. Concreet betekent dit dat het perceel, waarop de nieuwe woning is geprojecteerd, op enige afstand van de weg komt te liggen.

De gemeenteraad is van oordeel dat hiermee de nieuwe woning op aanvaardbare wijze in het landschap is gesitueerd.



Figuur 1: Verbeelding (plankaart) ontwerpbestemmingsplan Schoterlandseweg 85-93, met daarin pijlen die de herkenbare noord-zuid richting aanduiden. Het vierkante omliggende vlak is het bouwvlak van de nieuwe woning.

2. Bos/boomsingel

De verdeling van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige invulling van het terrein. Hierbij is specifiek aandacht geweest voor het behoud van de huidige zones bosgebied door deze aan te duiden met de bestemming "bos".

In het inrichtingsplan is aan de rechtergrens van het perceel, ter plaatse van de agrarische bestemming, een rij nieuw aan te planten bomen beoogd. De gemeenteraad heeft besloten om deze boomsingel op te nemen op de plankaart. De bestemming Bos wordt aangepast naar Bos - Bos/boomsingel. De afschermdende functie van deze bomen ten opzichte van de woningen aan de oostzijde van het plangebied wordt hiermee benadrukt.



Figuur 2 Nieuw aan te planten boomsingel die wordt opgenomen op de verbeelding (plankaart)

Daarnaast worden bomen en bomenrijen toegevoegd c.q. versterkt langs de noordzijde van het plangebied en op het nieuwe woonperceel. Deze zijn niet uitdrukkelijk aangegeven op de verbeelding (plankaart). De betreffende bestemmingen laten deze bomen toe.

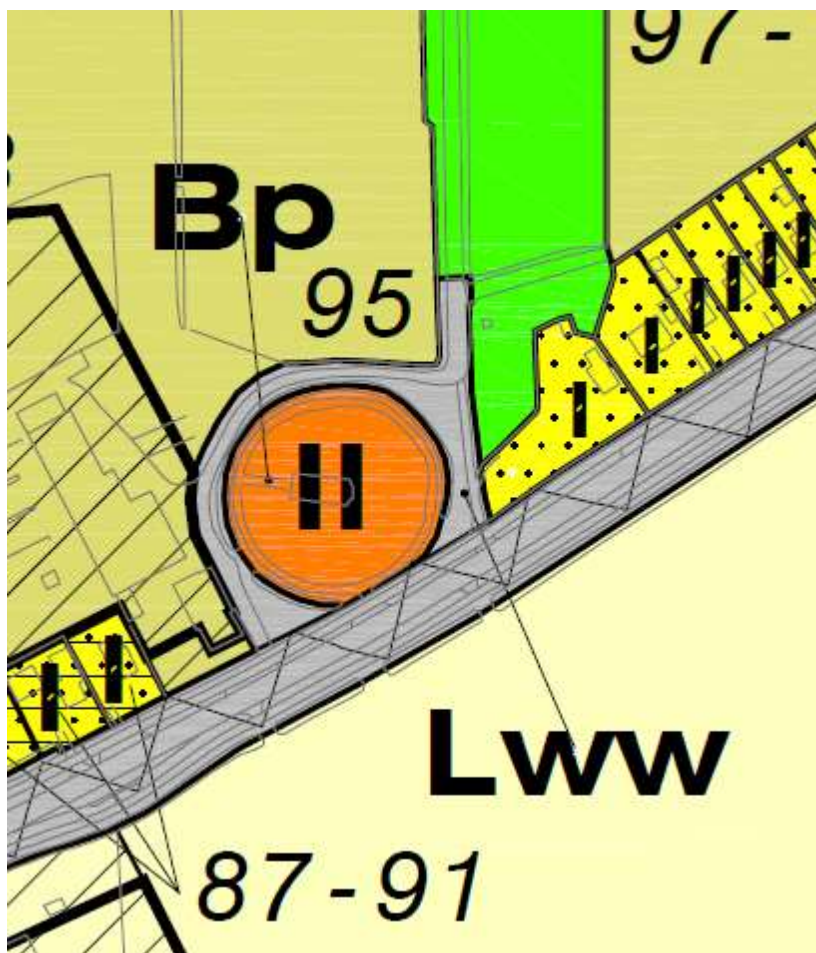
De bomen aan noordzijde betreffen een versterking van een boomsingel. Deze zijn toelaatbaar binnen de bestemming Agrarisch 2, onder de noemer "het behoud, het

herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, de natuurlijke en de cultuurhistorische waarden van het woud- en hoogveenontginningenlandschap”.

De bomen op het nieuwe woonperceel worden beschouwd als erfbeplanting. Het is ongebruikelijk de bomen en beplanting op woonpercelen een specifieke bestemming te geven, omdat dit tot de normale erf- en tuininrichting behoort.

3. Kerkje 1621

Het voormalige agrarische bedrijfsperceel Schoterlandseweg 93, Hoornsterzwaag, grenst aan het perceel van het monumentale kerkje 1621 (Schoterlandseweg 95). In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft de boerderij de bestemming Agrarisch gebied 2, met de aanduiding “bouwperceel”. Het kerkje heeft de bestemming Maatschappelijke doeleinden, met de aanduiding “II”: religieuze doeleinden. Rondom het kerkje is de bestemming Verkeersdoeleinden aangegeven, met de aanduiding “landschappelijk waardevolle weg”. Zie onderstaande uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 (figuur 3).



Figuur 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 2007

De agrarisch gronden, inclusief de boerderij Schoterlandseweg 93, waren oorspronkelijk eigendom van het kerkgenootschap, en werden gehuurd door de agrariër. Later ging de boerderij met bijbehorende gronden in eigendom over naar de agrariër. Deze

eigendomsoverdracht betrof ook de gronden, die in het bestemmingsplan Buitengebied een verkeersbestemming hebben. Deze gronden zijn daarna, wat betreft dagelijks gebruik, bij het agrarische perceel betrokken.

Het pad rondom het kerkje dateert uit de periode dat het voormalige agrarische perceel aan Schoterlandseweg 93 nog in bezit was van de kerkelijke gemeente in Jubbega/Hoornsterzwaag. Dit pad werd destijds gebruikt als route voor het vee richting de achterliggende weilanden. Ook gaf het pad toegang tot de zij-ingang van het kerkje.

Inmiddels is het religieuze gebruik van het kerkje vervallen. Het kerkje wordt beheerd door een stichting. Deze stichting richt zich op het behoud en herstel van het monumentale kerkje. Het gebruik van het kerkje is veranderd. In de zomermaanden wordt er gelegenheid gegeven tot overnachten (bed en breakfast). Hiervoor verleenden burgemeester en wethouders in 2021 een tijdelijke vergunning. Daarnaast vinden enkele keren per jaar culturele gebeurtenissen plaats in het kerkje.

De kerkelijke gemeente Jubbega/Hoornsterzwaag heeft bij de verkoop van de gronden aan de agrariër er niet voor gekozen de gronden, waarop het pad rondom de kerk ligt, in eigendom te behouden. De kerkelijke gemeente heeft daarmee afstand gedaan van het recht over het gebruik van deze gronden te beschikken. Blijkens informatie van de aanvrager rust op het pad evenmin erfdienstbaarheid (recht van overpad).

In het nieuwe bestemmingsplan is ervoor gekozen de bestemming van het perceel Schoterlandseweg 93 meer in overeenstemming te brengen met de huidige gebruikssituatie. Hiertoe heeft het in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen. De woonbestemming staat wegen en paden toe. In het ontwerpbestemmingsplan is echter niet de historische waarde van pad rondom de kerk geaccentueerd. Daarom heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bescherming van de landschappelijke waarden overgenomen door ter plaatse van het pad de aanduiding "Landschappelijk waardevolle weg" toe te voegen. In de regels is aangegeven dat binnen deze aanduiding geen gebouwen zijn toegestaan.

Het pad over het perceel Schoterlandseweg 93 is niet noodzakelijk om de zij-ingang van het kerkje te bereiken. Het kerkje heeft een directe toegang aan de Schoterlandseweg (zie figuur 4), van waaraf een pad rondom het kerkje ligt, dat mede toegang geeft tot de zij-ingang (zie figuur 2).



Figuur 4: Toegang kerkje 1621 vanaf Schoterlandseweg

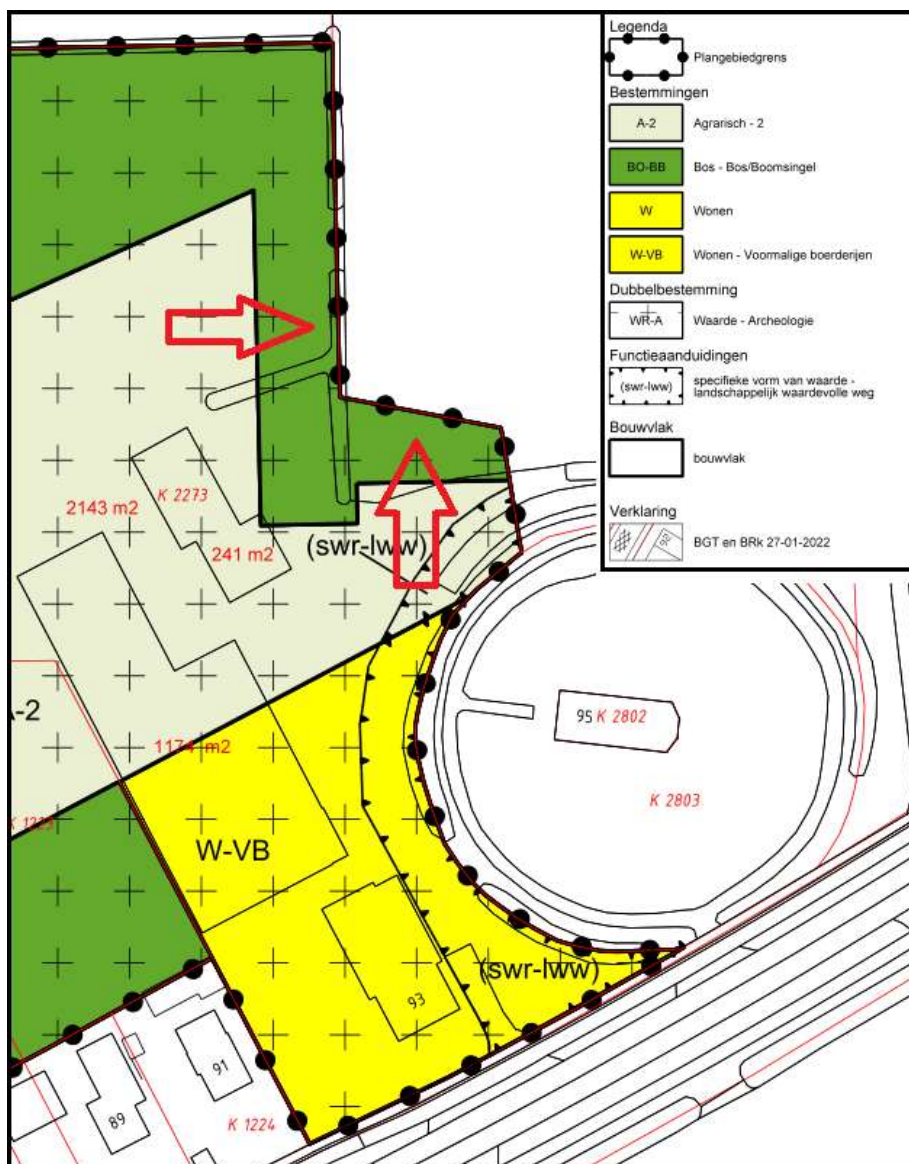
Conclusie

Gelezen het voorgaande concluderen wij dat de zienswijze aanleiding heeft gegeven bij vaststelling de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

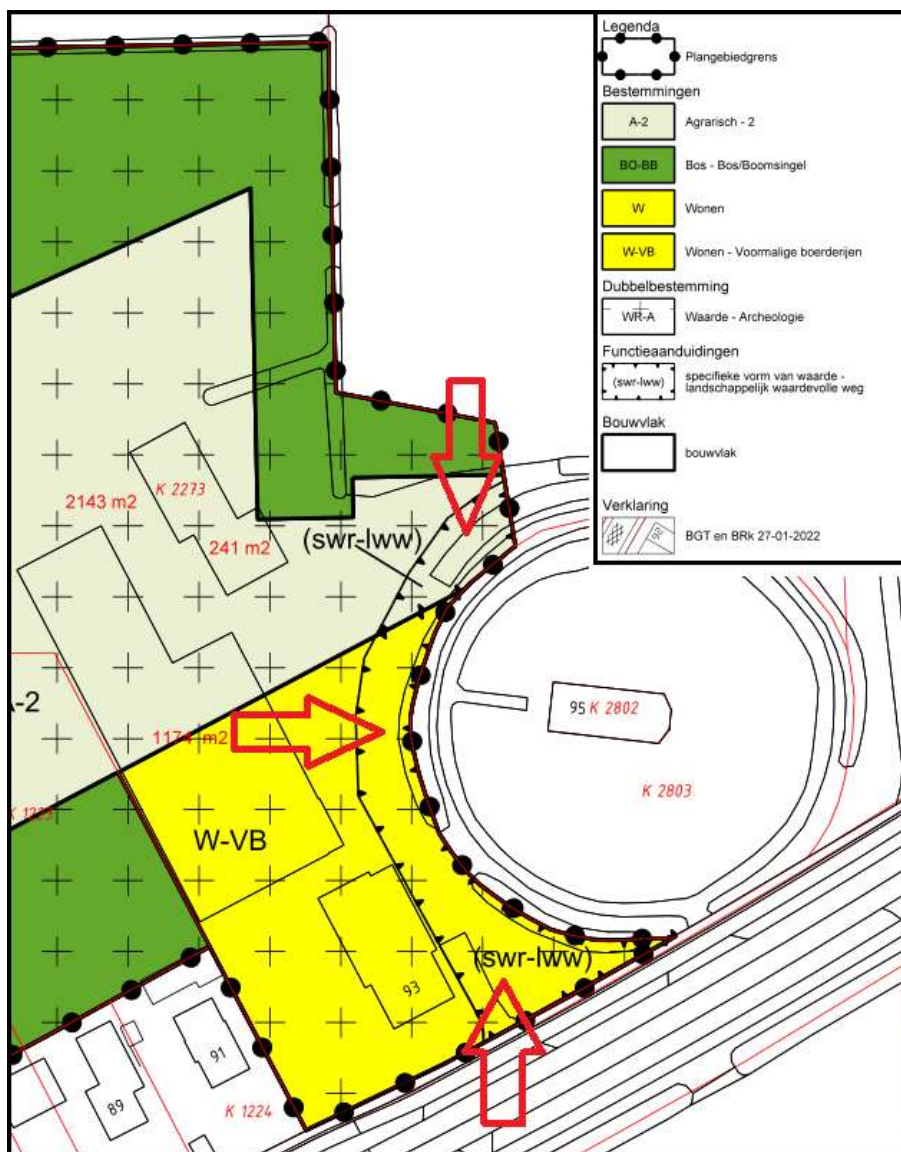
- a. De titel van de bestemming "Bos" wordt in de regels en op de verbeelding gewijzigd in "Bos - Bos/boomsingel".
- b. De geprojecteerde bomen aan de oostzijde van het plangebied worden op de verbeelding onder de bestemming "Bos - Bos/boomsingel" gebracht, zoals weergegeven op onderstaand kaartfragment 1.
- c. De tekst van artikel 4 "Bos - Bos/boomsingel", lid 4.1 onder a van de regels wordt gewijzigd van "bebossing waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd" naar "bebossing en boomsingels waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd".
- d. Het pad rondom het kerkje 1621 wordt op de verbeelding aangegeven door de aanduiding "'specifieke vorm van waarde - landschappelijk waardevolle weg". Deze aanduiding ligt op de bestemmingen "Wonen-Voormalige boerderijen" en "Agrarische gebied-2" en wordt begrensd overeenkomstig de bestemming Verkeersdoeleinden in het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Een en ander zoals weergegeven op onderstaand kaartfragment 2.
- e. Aan artikel 3 "Agrarische gebied-2" lid 3.1 toe te voegen "c. het behoud van een landschappelijke waardevolle weg, voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "'specifieke vorm van waarde - landschappelijk waardevolle weg". En voor de rest de relevante leden te vernummeren.
- f. Aan artikel 6 "Wonen-Voormalige boerderijen" lid 6.1 toe te voegen "b. het behoud van een landschappelijke waardevolle weg, voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "'specifieke vorm van waarde - landschappelijk waardevolle weg". En voor de rest de relevante leden te vernummeren.

- g. Aan artikel 6 "Wonen-Voormalige boerderijen" lid 6.2.2. toe te voegen "a. op gronden met de aanduiding "specifieke vorm van waarde - landschappelijk waardevolle weg" zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. En voor de rest de relevante leden te vernummeren.
- h. De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast, voor zover dit nodig in verband met de aanpassingen van de regels en de verbeelding.

Voor het overige heeft de zienswijze geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Kaartfragment 1: Boomsingel



Kaartfragment 2: Landschappelijk waardevolle weg

Beroep

Het bestemmingsplan gaat nu de beroepsfase in.

- Kennisgeving ter inzage ligging

Van de ter inzage ligging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt vooraf kennis gegeven in de Heerenveense Courant (rubriek Crackstate Nijs), op www.officialebekendmakingen.nl en op www.heerenveen.nl.

Wij verwachten de kennisgeving te plaatsen op donderdag 2022.

- Inzage

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan, met de daarbij behorende bijlagen, liggen met ingang van vrijdag 2022., gedurende 6 weken, ter inzage.

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunnen worden ingezien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze website selecteert u het tabblad "Bestemmingsplannen", waarna u de mogelijkheid heeft het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken op te roepen via het invullen van de locatie, de naam of het planid-nummer (xxxxxxxxxxxxxxxxxx) van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunnen tevens gedurende de hiervoor genoemde termijn, tijdens openingsuren, worden ingezien bij de receptie van het gemeentehuis, Crackstraat 2 te Heerenveen. Hiertoe kan telefonisch via 14 0513 een afspraak worden gemaakt.

- Beroep instellen

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende de termijn van ter inlage ligging (beroepstermijn) tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als gevolg van de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 april 2021 en 4 mei 2021 kunnen ook niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan indienen. Ook belanghebbenden die niet eerder een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, kunnen tegen het gehele vastgestelde bestemmingsplan beroep indienen.

Beroepsschriften moeten worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag.

- Schorsing

Het indienen van een beroep schorst de werking van het bestemmingsplan niet. Om dit laatste te bereiken, kan gedurende de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een verzoek om voorlopige voorziening dat na de beroepstermijn wordt ingediend, schorst de werking van het bestemmingsplan niet.

- Griffierecht

Voor zowel het indienen van een beroepsschrift als een verzoek om voorlopige voorziening zal de griffier van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een griffierecht (kosten) in rekening brengen.

- Inwerkingtreding

Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen deze termijn naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak op het verzoek heeft besloten.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met Jens de Haan door te bellen naar 14 05 13.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan

{{Signer1}}

{{Signer2}}

